

**Документация о внесении изменений в проект межевания  
территории города Магнитогорска, утвержденный  
постановлением администрации города от 26.01.2016  
№595-П, в границах улиц Суворова, Грязнова, просп.  
Карла Маркса**

**ТОМ 1**

*ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ*

**Часть I. Основная часть**

Шифр: АЧ-015-24-1.1.ПМТ.ПЗ

**Пояснительная записка**

Заказчик:  
Директор ООО «ИНВЕСТАКТИВ»

А.Н. Шишкин

Проектировщик:

А.А. Чечерина

Документация о внесении изменений в проект межевания территории города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 26.01.2016 №595-П, в границах улиц Суворова, Грязнова, просп. Карла Маркса

## СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

№ тома	Шифр тома	Наименование	Примечание
<b>ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ</b>			
1	АЧ-015-24-1.1.ПМТ.ПЗ	Проект межевания территории. Часть I. Основная часть. Раздел 1. Пояснительная записка	
2	АЧ-015-24-1.2.ПМТ.ГЧ	Проект межевания территории. Часть I. Основная часть. Раздел 2. Графическая часть 1. Чертеж межевания территории (М 1:1000).	
3	АЧ-015-24-2.2.ПМТ.ГЧ	Проект межевания территории. Часть II. Материалы по обоснованию. Раздел 2. Графическая часть 1. Фрагмент карты планировочной структуры территории городского округа с отображением границ элементов планировочной структуры (М 1:20000); 2. Схема градостроительного зонирования территории (М 1:5000); 3. Чертеж фактического использования территории (М 1:1000).	



### **Запись архитектора проекта**

Подготовка проекта межевания территории осуществляется для определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков, установления красных линий.

Подготовка проекта межевания территории осуществляется в отношении одного элемента планировочной структуры (квартал), расположенного в Правобережном районе г. Магнитогорска, в границах улиц Суворова, Грязнова, просп. Карла Маркса, согласно приложению к постановлению администрации города Магнитогорска от 21.06.2024 №6194-П.

Проект межевания территории выполнен в соответствии Градостроительным кодексом РФ, Земельным кодексом РФ, градостроительными нормативами, государственными нормами, правилами и стандартами.

Архитектор проекта \_\_\_\_\_

А.А. Чечерина



## ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ .....	7
1. КОМПЛЕКСНАЯ ОЦЕНКА ТЕРРИТОРИИ .....	9
1.1. Современное использование территории .....	9
1.2. Определение параметров объектов коммунальной инфраструктуры .....	10
1.3. Зоны с особыми условиями использования территории .....	12
1.4. Предложения по установлению, изменению или отмене красных линий .....	16
2. Основные положения проекта межевания территории.....	19
3. Перечень, сведения о площади и виды разрешенного использования образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования.....	20
3.1. Способы образования земельных участков.....	20
3.2. Образование земельных участков .....	21
3.3. Перечень, сведения о площади и вид разрешенного использования образуемых земельных участков .....	22
4. Установление сервитутов.....	24
5. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных и муниципальных нужд.....	25
6. Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории, содержащие перечень координат характерных точек этих границ.....	26
7. Основные технико-экономические показатели проекта межевания территории.....	27
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	28



## ВВЕДЕНИЕ

Проект межевания территории разработан ИП Чечерина А.А. по заказу ООО «ИНВЕ-СТАКТИВ», на основании постановления администрации города Магнитогорска от 21.06.2024 №6194-П «О подготовке документации о внесении изменений в проект межевания территории города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 26.01.2016 №595-П, в границах улиц Суворова, Грязнова, просп. Карла Маркса».

Площадь территории в границах проектирования составляет – 91770 м<sup>2</sup>. Границы проектирования приняты согласно приложению к постановлению администрации города Магнитогорска от 21.06.2024 №6194-П.

Подготовка графической части проекта межевания территории осуществляется:

- 1) в соответствии с системой координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости (МСК-74). Система высот - "Балтийская";
- 2) с использованием цифрового топографического плана М 1:500, соответствующего действительному состоянию местности на момент разработки проекта.

Проект межевания территории выполнен на основании исходных данных:

1. Утвержденная градостроительная документация:
  - Генеральный план Магнитогорского городского округа (далее – Генеральный план);
  - Правила землепользования и застройки города Магнитогорска (далее – ПЗЗ);
  - Проект межевания территории города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 26.01.2016 №595-П.
2. Сведения, предоставленные из базы данных ИСОГД администрации г. Магнитогорска на электронном носителе (в форматах DXF и BMP):
  - действующие красные линии улиц (в системе координат МСК-74);
  - данные об инженерной инфраструктуре (существующие и проектируемые инженерные сети и сооружения);
  - границы земельных отводов.
3. Границы, адрес, площадь, категория земель, виды разрешенного использования земельных участков приняты на основании кадастрового плана территории от 20.11.2025 г. № КУВИ-001/2025-212035202, предоставленного филиалом федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Челябинской области, на кадастровый квартал с номером - 74:33:0216003.
4. Данные о распределении проектируемой территории по формам собственности учтены на основании сведений, полученных на сайте <https://www.rosreestr.ru>.

Целью разработки проекта межевания территории является:

1. Установление красных линий.
2. Определение местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков.

Задачи, решаемые в ходе разработки проекта межевания территории:

- установление красных линий по просп. Карла Маркса, ул. Грязнова, ул. Суворова, Проезду 1;
- образование земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности;

– перераспределение земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков с кадастровыми номерами 74:33:0216003:18, 74:33:0216003:21, находящихся в частной собственности.

Виды разрешенного использования земельных участков установлены в соответствии с ПЗЗ.

Проект межевания территории выполнен в соответствии с требованиями:

- 1) Градостроительного кодекса Российской Федерации, №190-ФЗ от 29.12.2004 г.;
  - 2) Земельного кодекса Российской Федерации, №136-ФЗ от 25.10.2001 г.;
  - 3) Региональных нормативов градостроительного проектирования Челябинской области, утвержденных Приказом Министерства строительства и инфраструктуры Челябинской области от 15.03.2023 г. №102 (далее - РНГП);
  - 4) Местных нормативов градостроительного проектирования города Магнитогорска, утвержденных Решением Магнитогорского городского Собрания депутатов от 31.01.2023 г. №7 (далее - МНГП);
  - 5) Генерального плана Магнитогорского городского округа, утвержденного постановлением Магнитогорского городского Собрания депутатов от 24.05.2000 г. №428 (в редакции решения Магнитогорского городского Собрания депутатов от 29.06.2021 г. №148) (далее - Генеральный план);
  - 6) Правил землепользования и застройки города Магнитогорска, утвержденных Решением Магнитогорского Собрания депутатов Челябинской области от 17.09.2008 г. №125 (в редакции решения МГСД от 24.06.2025 г. № 113) (далее – ПЗЗ);
  - 7) СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*;
  - 8) Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;
  - 9) Федеральным законом от 18.06.2001 № 78-ФЗ «О землеустройстве»;
  - 10) Федеральным законом от 14.03.1995 № 33-ФЗ «Об особо охраняемых территориях»;
  - 11) Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия, памятниках истории и культуры народов Российской Федерации»;
  - 12) Федеральным законом от 30.03.1999 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;
  - 13) Федеральным законом от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности»;
- Приказом от 01.08.2014 № П/369 "О реализации информационного взаимодействия при ведении государственного кадастра недвижимости в электронном виде".

## 1. КОМПЛЕКСНАЯ ОЦЕНКА ТЕРРИТОРИИ

### 1.1. Современное использование территории

Город Магнитогорск находится в юго-западной части Челябинской области на реке Урал и граничит с Республикой Башкортостан на Западе, в восточных отрогах Южного Урала, и у западных подножий горы Магнитной.

Развитие города Магнитогорска было полностью подчинено интересам промышленности. Вопросы природопользования, экологии рассматривались как второстепенные, что привело к созданию чрезвычайных экологических ситуаций.

Основными проблемами, определяющим состояние города как зоны с чрезвычайной экологической ситуацией, являются высокий уровень загрязнения воздушного бассейна, почв, полная и частичная деградация экосистемы, нарушение состояния здоровья населения, связанное с загрязнением окружающей среды.

Рельеф и климат проектируемой территории пригодны для строительства любых видов объектов.

На территории присутствуют зелёные насаждения. Объекты археологического наследия в границах проектируемой территории отсутствуют. Редкие и реликтовые виды растительности и деревья отсутствуют.

Существующих экологических и физико-географических ограничений использования территории или осложняющих строительство нет.

В соответствии с Генеральным планом и схемой развития улично-дорожной сети г. Магнитогорска, проектируемая территория расположена в границах улиц Суворова, Грязнова, просп. Карла Маркса, проезд 1, расположена в центральной части г. Магнитогорска. Площадь территории в границах проектирования составляет 9,177 га.

Административно территория расположена в Правобережном районе города Магнитогорска.

Территория представляет собой квартал (микрорайон) смешанной застройки. В границах проектирования расположены объекты общественной застройки, объекты торгового назначения, объекты социальной инфраструктуры, сооружения (сети) коммунальной инфраструктуры.

Территория, в границах проектирования, в соответствии с ПЗЗ, относится к территориальным зонам Ц-2, Ц-6, Р-1.

На момент проектирования транспортные связи проектируемой территории с планировочными районами города осуществляются по просп. Карла Маркса и ул. Грязнова - магистральными улицами общегородского значения регулируемого движения с трамвайным движением, ул. Суворова, проезд 1 – улицами местного значения.

Таблица №1

#### Ведомость существующих зданий, строений, сооружений и земельных участков

№ на чертеже	Вид разрешенного использования земельного участка, в соответствии с ЕГРН	Кадастровый номер земельного участка	Площадь земельного участка, м <sup>2</sup>	Местоположение (адрес) земельного участка	Площадь застройки/ОКС в соответствии с ЕГРН, м <sup>2</sup>	Этажность ОКС
1	Комплекс консерватории	74:33:0216003:5	10524,7	Челябинская обл., г. Магнитогорск, ул. Грязнова, 22	3248	2,3,4
2					488	

3	Нежилое административное здание администрации района	74:33:0216003:117	5245	Челябинская обл., г. Магнитогорск, ул. Суворова, 123	1324	4
4	Административные помещения	74:33:0216003:20	398,1	Челябинская обл., г. Магнитогорск, ул. Суворова, 123, корп. 1	598 (74:33:0216003:199)	5
	Эксплуатация нежилого административного здания	74:33:0216003:52	343,84	Челябинская обл., г. Магнитогорск, ул. Суворова, 123, корп. 1		
5	Занимаемый приобретенным зданием для эксплуатации гостиничного комплекса с хозяйственными и благоустройством	74:33:0216003:38	3912	Челябинская обл., г. Магнитогорск, ул. Грязнова, 24	873	3
6	Магазин	74:33:0216003:21	934,25	Челябинская обл., г. Магнитогорск, ул. Грязнова, корп. 1	734 (74:33:0216003:58)	1
7	Торговый комплекс	74:33:0216003:18	5610	Челябинская обл., г. Магнитогорск, ул. Грязнова, з.у.26	4768	1
8	Общественный туалет	-	-	Челябинская обл., г. Магнитогорск, Правобережный	88	1
9	Эксплуатация нежилого здания ТП	74:33:0216003:120	86	Челябинская обл., г. Магнитогорск, ул. Грязнова	51	1
10	Территория кинотеатра «Современник»	74:33:0216003:11	5945,81	Челябинская обл., г. Магнитогорск, ул. Грязнова, 28	1361 (74:33:0214001:217)	3
11	Нежилое здание-кафе «Евро-Азия»	74:33:0216003:84	511,24	Челябинская обл., г. Магнитогорск, ул. Грязнова, 28, корп. 1	301	2

## 1.2. Определение параметров объектов коммунальной инфраструктуры

В границах проектируемой территории расположены существующие объекты коммунальной инфраструктуры, в т.ч.:

- подземный пожарно-питьевой водопровод;
- подземная бытовая канализация;
- подземный газопровод;
- подземная теплотрасса;
- сети электроснабжения ВЛ-0,4 кВ;
- сети электроснабжения КЛ-10 кВ;
- сети электроснабжения КЛ-0,4 кВ;
- ВЛ НО-0,4 кВ (воздушные линии электроснабжения наружного освещения напряжением 0,4 кВ);
- трансформаторная подстанция 10/0,4 кВ.

Объекты коммунальной инфраструктуры отображены на чертеже №АЧ-015-24-2.1.ПМТ-3 «Чертеж фактического использования территории».

## **Водоснабжение**

### *Существующее положение*

В границах проектирования расположена централизованная система хозяйственно-питьевого водоснабжения. Существующая застройка подключена к магистральным водопроводам с помощью тупиковых сетей водопровода.

Хозяйственно-питьевой водопровод, расположенный в пределах проектируемой территории, обеспечивает водой хозяйственно-питьевые и противопожарные нужды.

### *Технический водопровод*

Технический водопровод в границах проектируемой территории отсутствует, развитие системы технического водоснабжения не предусматривается.

### *Поливочный водопровод*

МП трест «Водоканал» МО г. Магнитогорск полив территории питьевой водой из системы коммунального водоснабжения не предусматривает.

Полив территории застройки обеспечивается водой не питьевого качества поливочными машинами при заключении договоров со специализированными организациями города.

## **Водоотведение**

### *Существующее положение*

В границах проектируемой территории имеются существующие сети централизованной городской системы бытовой канализации, в которые осуществляется отвод бытовых стоков от существующих объектов капитального строительства, с дальнейшим сбросом в очистные сооружения города.

## **Газоснабжение**

### *Существующее положение*

В границах проектирования расположен подземный газопровод низкого давления. К сетям газоснабжения подключен объект №7 для обеспечения теплоснабжения объекта.

## **Теплоснабжение**

### *Существующее положение*

В границах проектирования расположены существующие сети теплоснабжения. Существующие объекты капитального строительства обеспечены теплоснабжением от сетей теплоснабжения.

## **Электроснабжение**

### *Существующее положение*

В границах проектируемой территории расположены электрические сети, находящиеся в ведении АО «Горэлектросеть» г. Магнитогорск:

- КЛ-10 кВ;
- КЛ-0,4 кВ;
- ВЛ-0,4 кВ;

- ВЛ НО-0,4 кВ (воздушные линии электроснабжения наружного освещения напряжением 0,4 кВ);

- трансформаторная подстанция 10/0,4 кВ.

Потребителями электроэнергии являются существующие объекты капитального строительства и наружное освещение улиц.

## **Сети связи**

### *Существующее положение*

Существующие сети связи отсутствуют в границах проектируемой территории. Территория находится в зоне покрытия сетей сотовой связи стандарта GSM и телевизионного вещания.

### *Телефонизация*

Согласно действующему законодательству РФ – Руководству по строительству линейных сооружений местных сетей связи, утвержденному Минсвязи РФ 21.12.1995 г. и существующих технологический норм – РД 45.120-2000. ВНТП 112-2000, утвержденных Минсвязи 12.10.2000 г. при проектировании вновь строящихся общественных зданий, необходимо предусматривать от 20 до 80 % телефонизацию общественных зданий. Количество радиоточек индивидуального пользования определяется с учетом общественных зданий и нужд ГО.

В целях более эффективного использования существующих АТС требуется их реконструкция с увеличением станционной емкости для обеспечения 100% телефонизации потребителей.

### *Радиофикация*

Радиофикация осуществляется от существующего радиоузла. Радиофикация общественных зданий выполняется от приемников УКВ вещания. Для этой цели на мачте телевизионной антенны устанавливается антенна УКВ вещания. Так как в настоящее время количество пользователей данным видом связи повсеместно сокращается с учетом развития альтернативных видов связи, то скорее всего не потребуется ввод новых сооружений для покрытия данных нагрузок.

### *Телевидение*

Эфирное вещание на территории обеспечивает телевизионная вышка. Территория находится в зоне уверенного приема программ передач. Для приема телевизионных программ предусматривается установка индивидуальных телевизионных антенн типов АТКГ и АТИГ.

## **Дождевая канализация**

### *Существующее положение*

Существующие сети дождевой канализации в границах проектируемой территории проходят по ул. Грязнова и просп. Карла Маркса.

### **1.3. Зоны с особыми условиями использования территории**

При подготовке проекта планировки территории до установления границ зон с особыми условиями использования территории учитываются размеры этих зон и ограничения по использованию территории в границах таких зон, которые устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

На территории расположены зоны, подлежащие градостроительному освоению с ограничениями и особыми условиями использования территории для осуществления градостроительной деятельности по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям.

Использование земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах таких зон определяется:

- градостроительными регламентами;
- ограничениями, установленными законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохранным зонам, иным зонам ограничений.

#### Санитарно-защитные зоны

В границах проектируемой территории расположены территории, не подлежащие градостроительному освоению - памятники истории и культуры государственного значения, памятники истории и культуры местного значения: расположен объект культурного наследия регионального значения, сведения о котором внесены в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации:

- Памятник сталевару А.Н. Грязнову (номер в реестре 741610675870005), расположенный по адресу: Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Грязнова, 26.

Объект культурного наследия регионального значения «Памятник сталевару А.Н. Грязнову» (памятник истории) включен в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации на основании решения Исполнительного комитета Челябинского областного Совета народных депутатов от 16.09.1985 г. № 396. Границы территории объекта утверждены на основании приказа Государственного комитета от 18.11.2019 г. № 655. Зоны охраны не утверждены. В случае если зоны охраны не утверждены, действует защитная зона.

В соответствии со ст. 34.1 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – Закон № 73-ФЗ) защитными зонами объектов культурного наследия являются территории, которые прилегают к включенным в реестр памятникам и ансамблям (за исключением указанных в п. 2 настоящей статьи объектов культурного наследия) и в границах которых в целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия и композиционно-видовых связей (панорам) запрещаются строительство объектов капитального строительства и их реконструкция, связанная с изменением их параметров (высоты, количества этажей, площади), за исключением строительства и реконструкции линейных объектов.

Границы защитной зоны объекта культурного наследия устанавливаются для памятника, расположенного в границах населенного пункта, на расстоянии 100 метров от внешних границ территории памятника.

Защитные зоны не устанавливаются для объектов археологического наследия, некрополей, захоронений, расположенных в границах некрополей, произведений монументального искусства, а также памятников и ансамблей, расположенных в границах достопримечательного места, в которых соответствующим органом охраны объектов культурного наследия установлены предусмотренные ст. 56.4 Закона № 73-ФЗ требования и ограничения.

Также согласно п. 1 ст. 5.1 Закона № 73-ФЗ в границах территории объекта культурного наследия запрещаются строительство объектов капитального строительства и увеличение объемно-пространственных характеристик существующих на территории памятника или ансамбля объектов капитального строительства; проведение земляных, строительных, мелиоративных и

иных работ, за исключением работ по сохранению объекта культурного наследия или его отдельных элементов, сохранению историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия. На территории памятника разрешается ведение хозяйственной деятельности, не противоречащей требованиям обеспечения сохранности объекта культурного наследия и позволяющей обеспечить функционирование объекта культурного наследия в современных условиях.

В соответствии с п. 3 ст. 36 Закона № 73-ФЗ строительные и иные работы на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия, проводятся при наличии в проектной документации разделов об обеспечении сохранности указанного объекта культурного наследия или проекта обеспечения сохранности указанного объекта культурного наследия, включающих оценку воздействия проводимых работ на указанный объект культурного наследия, согласованных с областным органом охраны объектов культурного наследия.

В границах проектируемой территории расположены установленные территориальными подразделениями федеральных органов исполнительной власти границы зон с особыми условиями использования территории (согласно данным ЕГРН):

Территория проектирования расположена в пределах зон с особыми условиями использования территории:

- охранная зона от международного аэропорта Магнитогорск (аэродрома). Границы данной ЗОУиТ поставлены на государственный кадастровый учет в соответствии с требованиями законодательства. Кадастровые номера ЗОУиТ, которые пересекают проектируемую территорию 74:00-6.749.

74:00-6.749 - Пятая подзона приаэродромной территории аэродрома "Магнитогорск", расположенная в Агаповском муниципальном районе, Магнитогорском городском округе. В границах 5 подзоны запрещается размещать опасные производственные объекты, определенные Федеральным законом "О промышленной безопасности опасных производственных объектов", функционирование которых может повлиять на безопасность полетов воздушных судов (В соответствии с Постановлением Правительства №1460, от 02.12.2017г., пп. д), п.2 Правил выделения на приаэродромной территории подзон и в соответствии с Проектом решения по установлении зоны с особыми условиями использования территории – приаэродромной территории аэродрома Магнитогорск, утвержденным Приказом Росавиации от 23.08.2021г. №611-П).

- охранная зона линий и сооружений связи и линий и сооружений радиодиффузии. Границы данной ЗОУиТ поставлены на государственный кадастровый учет в соответствии с требованиями законодательства. Кадастровые номера ЗОУиТ, которые пересекают проектируемую территорию:

74:33-6.40 – «Охранная зона ВОЛС ОАО «МегаФон» на участке г. Магнитогорск – г. Зилаир (загородный участок). Земельная площадь охранных зон на трассах линий связи и линий радиодиффузии используется юридическими и физическими лицами в соответствии с земельным законодательством РФ с учетом ограничений, установленных в соответствии с постановлением Правительства РФ №578 от 09.06.1995 г. «Об утверждении Правил охраны линий и сооружений связи РФ».

#### Санитарные разрывы

Санитарный разрыв (СР) является обязательным элементом объектов, которые могут быть источниками химического, биологического или физического воздействия на окружающую среду и здоровье человека.

Санитарные разрывы определяются в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03, СП 42.13330.2016 и других нормативных документов. По своему функциональному значению СР является защитным барьером, обеспечивающим уровень безопасности населения при эксплуатации объекта в штатном режиме.

В границах санитарного разрыва не допускается размещать: жилую застройку, включая отдельные жилые дома, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха, территорий садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также других территорий с нормируемыми показателями качества среды обитания; спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

Санитарные разрывы от сооружений для хранения легкового транспорта устанавливаются согласно таблице 7.1.1. СанПин 2.2.1/2.1.1.1200-03. Санитарные разрывы от сооружений для хранения легкового транспорта, установленные СанПин в проекте планировки территории, соблюдены. Санитарный разрыв от временных парковок перед объектами не устанавливается.

Данным проектом не предусмотрено установление санитарных разрывов.

Санитарно-защитные зоны существующих и проектируемых предприятий и объектов, являющихся источником воздействия на среду обитания и здоровье человека:

*Санитарно-защитные зоны производственно-складских объектов V класса – 50 м:*

Торговый комплекс (с соответствии с п.7.1.12 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03) (объект №7).

Охранные зоны объектов коммунальной инфраструктуры

В границах территории расположены объекты коммунальной инфраструктуры с устанавливаемыми охранными зонами. На территории устанавливаются:

- охранный зона, размером 10 м, установлена от проектируемого газорегуляторного пункта шкафного. Согласно пункту «г» пункта 7 «Правил охраны газораспределительных сетей», утвержденных постановлением Правительства РФ от 20.11.2000 г. №878, вокруг отдельно стоящих газорегуляторных пунктов охранные зоны устанавливаются в виде территории, ограниченной замкнутой линией, проведенной на расстоянии 10 м от границ этих объектов.

*Охранные зоны объектов электросетевого хозяйства*

Согласно постановлению Правительства Российской Федерации от 24 февраля 2009 года № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон», охранные зоны устанавливаются:

а) вдоль воздушных линий электропередачи — в виде части поверхности участка земли и воздушного пространства (на высоту, соответствующую высоте опор воздушных линий электропередачи), ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних проводов при неотклоненном их положении на следующем расстоянии, м:

2 – для ВЛ напряжением до 1 кВ.

б) вдоль подземных кабельных линий электропередачи — в виде части поверхности участка земли, расположенного под ней участка недр (на глубину, соответствующую глубине прокладки кабельных линий электропередачи), ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних кабелей на рассто-

янии 1 метра (при прохождении кабельных линий напряжением до 1 киловольта под тротуарами — на 0,6 метра в сторону зданий и сооружений и на 1 метр в сторону проезжей части улицы).

#### *Охранная зона коммунальных тепловых сетей*

Охранная зона тепловых сетей устанавливается в соответствии с Приказом Минстроя РФ от 17.08.1992 №197 «О типовых правилах охраны коммунальных тепловых сетей» в целях обеспечения сохранности элементов тепловой сети и бесперебойного теплоснабжения потребителей. границы охранных зон теплотрасс устанавливаются «Типовыми правилами охраны коммунальных тепловых сетей» утвержденных приказом Минстроя России от 17.08.1992 № 197, и составляют не менее 3 метров в каждую сторону, считая от края строительных конструкций тепловых сетей или от наружной поверхности изолированного теплопровода бесканальной прокладки.

#### *Охранные зоны газораспределительных сетей*

Для обеспечения нормальных условий эксплуатации газораспределительных сетей и исключения возможности повреждения трубопроводов и их объектов вокруг них устанавливаются охранные зоны.

Согласно «Правил охраны газораспределительных сетей», утвержденных постановлением Правительства РФ от 20.11.2000 г. №878, для газораспределительных сетей устанавливаются следующие охранные зоны:

а) вдоль трасс газопроводов - в виде территории, ограниченной условными линиями, проходящими на расстоянии 2-х метров с каждой стороны газопровода.

*Расстояния по горизонтали (в свету) от инженерных сетей до фундаментов зданий и сооружений:*

Согласно таблице 12.5 СП 42.13330.2016:

а) от водопровода и напорной канализации – по 5 м с каждой стороны от оси сети;  
б) от самотечной канализации (бытовая и дождевая) – по 3 м с каждой стороны от оси сети.

В проекте границы вышеперечисленных зон отображены в соответствии с нормативными документами на чертеже №АЧ-015-24-2.1.ПМТ-3 «Чертеж фактического использования территории».

### **1.4. Предложения по установлению, изменению или отмене красных линий**

Красные линии – линии, которые обозначают границы территорий общего пользования и подлежат установлению, изменению или отмене в документации по планировке территории.

Линии регулирования застройки – граница застройки, устанавливаемая при размещении зданий, строений и сооружений, с отступом от красной линии или от границ земельного участка.

Территории общего пользования – территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары).

В пределах проектируемой территории отсутствуют действующие красные линии и линии регулирования застройки.

Данным проектом планировки территории устанавливаются красные линии и линии регулирования застройки по просп. Карла Маркса, ул. Грязнова, ул. Суворова, Проезду 1.

Красные линии улиц в застройке установлены, на основании установленных Генеральным планом поперечных профилей, исходя из категории улиц, норм СП 42.13330.2016 и территориальных потребностей для прохождения инженерных коммуникаций. Ширина улиц в красных линиях определена в зависимости от категории улиц и состава размещаемых в пределах поперечного профиля элементов (проезжих частей, технических полос для прокладки подземных и наземных инженерных коммуникаций, тротуаров, зеленых насаждений).

- просп. Карла Маркса - магистральная улица общегородского значения регулируемого движения с трамвайным движением. Ширина в красных линиях – 52 м (45 м в соответствии с Генеральным планом) (симметричный профиль). Линия регулирования застройки установлена на расстоянии 6 м от красной линии.

- ул. Грязнова - магистральная улица общегородского значения регулируемого движения с трамвайным движением. Ширина в красных линиях – 60 м (45 м в соответствии с Генеральным планом) (симметричный профиль). Линия регулирования застройки установлена на расстоянии 6 м от красной линии.

- ул. Суворова - улица местного значения. Ширина в устанавливаемых красных линиях – 18,5 м (18 м в соответствии с Генеральным планом г. Магнитогорска) (симметричный профиль). В соответствии с Генеральным планом, линия регулирования застройки – на расстоянии 3 м от красной линии.

- Проезд 1 – улица местного значения. Ширина в устанавливаемых красных линиях – 11,5-14,5 м (18 м в соответствии с Генеральным планом г. Магнитогорска) (симметричный профиль). В соответствии с Генеральным планом, линия регулирования застройки – на расстоянии 3 м от красной линии. Профиль улицы заужен, в связи со сложившейся застройкой (земельные участки, прошедшие государственный кадастровый учет).

*Координаты устанавливаемых красных линий*

№	X	Y
1	409947,94	1362457,76
2	409953,53	1362860,40
3	409912,77	1362898,30
4	409899,83	1362908,55
5	409824,49	1362909,79
6	409822,24	1362779,66
7	409818,70	1362761,87
8	409801,14	1362720,37
9	409753,91	1362605,68
10	409725,23	1362536,47
11	409719,70	1362523,92
12	409719,11	1362519,84
13	409712,91	1362513,29
14	409712,06	1362461,65
1	409947,94	1362457,76

Красные линии и линии регулирования застройки отображены на чертеже № АЧ-015-24-1.2.ПМТ-1 «Чертеж межевания территории».

Типовой профиль в пределах красных линий предусматривает в своем составе расположение следующих планировочных элементов:

- проезжей части;
- пешеходного тротуара вдоль обеих сторон проезжей части;
- разделительные, технические и защитные полосы озеленения,
- остановочные площадки для пассажиров массового транспорта, площадки для временной остановки средств индивидуального транспорта и автомобилей с потребительскими грузами,
- островки безопасности.

- технические полосы для прокладки инженерных коммуникаций, в том числе. В этих полосах не предусмотрено устройство капитальных дорожных покрытий и посадка деревьев.

Указанные расстояния исчисляются от проекции на землю наиболее выступающего элемента (части) здания или сооружения, (в том числе любого этажа, подвала, мансарды, крыльца, террасы, балкона, свеса крыши, пристройки, наружной лестницы).

Выступы за красную линию балконов, эркеров, козырьков не допускаются более 2,0 метров и ниже 3,5 метров от уровня земли, только при реконструкции объекта, в остальных случаях не допускаются.

Выступы за красную линию ступеней и приямков допускаются по согласованию администрации, только при реконструкции объекта, в остальных случаях не допускаются.

#### ***Параметры планировочных элементов улиц в пределах красных линий***

Категория улиц	Проезжая часть				Тротуар
	Ширина одной полосы движения, м	Число полос движения в обоих направлениях	Ширина разделительной полосы, м	Ширина предохранительной полосы, м	
Магистральная улица общегородского значения регулируемого движения с трамвайным движением (просп. Карла Маркса, ул. Грязнова)	3,5	4	4,7	-	3,0 (с 2-х сторон от проезжей части)
Улицы и дороги местного значения. (в жилой и общественной застройке) (ул. Суворова, Проезд 1)	3,0	2	-	-	2,0 (с 2-х сторон от проезжей части)

## 2. Основные положения проекта межевания территории

Образование земельных участков проектом межевания производится в 2 этапа.

### 1 этап (пп. 1 п.1 ст.11.3 Земельного кодекса РФ):

- образование земельных участков из земель, находящихся в муниципальной собственности;

### 2 этап (пп. 2 п. 1, п.3 ст. 39.28 Земельного кодекса РФ):

– перераспределение земель, находящихся в муниципальной собственности, и земельных участков с кадастровыми номерами 74:33:0216003:18, 74:33:0216003:21, находящихся в частной собственности.

Подготовка проекта межевания территории осуществляется для определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков, обоснования оптимальных размеров и границ земельных участков для существующих и проектируемых объектов капитального строительства, расположенных в пределах проектируемой территории.

Границы земельных участков устанавливаются с учетом градостроительного регламента территориальной зоны и обеспечения условий эксплуатации объектов недвижимости, включая проезды, проходы к ним, а также с учетом фактического землепользования, градостроительных нормативов и правил.

Данным проектом межевания территории не предусмотрено формирование земельных участков для территорий общего пользования.

Виды разрешенного использования земельных участков установлены в соответствии с ПЗЗ.

Градостроительные регламенты, распространяемые на земельные участки, установлены в соответствии с ПЗЗ:

### Ц-2 - Зона обслуживания и деловой активности местного значения:

- Минимальный процент застройки: не установлен;
- Максимальный процент застройки: в границах земельного участка – 85;
- Минимальная площадь земельного участка - 0,01 га.
- Максимальная площадь земельного участка - 5 га.
- Коэффициент плотности застройки: 3,0 (при реконструкции существующей застройки плотность застройки допускается повышать, но не более чем на 30 процентов при соблюдении санитарно-гигиенических и противопожарных требований);

• Минимальные отступы от строения до красной линии: определяются документацией по планировке территории;

- Предельная высота зданий, строений, сооружений: не подлежит установлению;
- Озеленение территории земельного участка: не менее 15 процентов.

### Р-1 - Зона зеленых насаждений общего пользования:

• Минимальная площадь земельного участка с видом разрешенного использования «отдых (рекреация)» - 0,1 га;

- Максимальная площадь земельного участка – 100 га;

• Предельное количество этажей и предельная высота зданий, строений, сооружений – не подлежит установлению;

• Максимальный процент застройки в границах земельного участка – определяется документацией по планировке территории;

• Озеленение территории земельных участков - определяется документацией по планировке территории;

- Коэффициент плотности застройки: 1,8.

### **3. Перечень, сведения о площади и виды разрешенного использования образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования**

На основании кадастрового плана территории от 20.11.2025 г. № КУВИ-001/2025-212035202, предоставленного филиалом федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Челябинской области, на кадастровый квартал с номером - 74:33:0216003, а также сведений, полученных с публичной кадастровой карты на сайте <https://www.rosreestr.ru>, в пределах проектируемой территории на данный момент сформированы земельные участки с различными видами разрешенного использования. Данные о сформированных земельных участках в границах проектируемой территории указаны в Таблице №1. Границы сформированных земельных участков, границы территорий по формам собственности отображены на чертеже №АЧ-015-24-2.1.ПМТ-3 «Чертеж фактического использования территории».

Проектируемая территория относится к категории земель – земли населенных пунктов.

Проектируемая территория расположена в пределах кадастрового квартала: 74:33:0216003.

Перечень образуемых проектом межевания территории земельных участков приведен в Таблице №2 «Ведомость образуемых земельных участков». образуемые земельные участки отображены на чертеже №АЧ-015-24-1.2.ПМТ-1 «Чертеж межевания территории».

#### **3.1. Способы образования земельных участков**

В соответствии со статьей 11.2 Земельного кодекса РФ, земельные участки образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

В соответствии с пп. 1 п.1 ст.11.3 Земельного кодекса РФ, образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, осуществляется в соответствии с проектом межевания территории, утвержденным в соответствии с Градостроительным кодексом РФ.

Перераспределение земель и земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и земельных участков, находящихся в частной собственности, осуществляется в соответствии со статьей 39.28 Земельного кодекса РФ для исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы, в целях приведения границ земельных участков в соответствие с утвержденным проектом межевания территории.

Земельные участки, из которых при разделе, объединении, перераспределении образуются земельные участки (исходные земельные участки), прекращают свое существование с даты государственной регистрации права собственности и иных вещных прав на все образуемые из них земельные участки.

Целевым назначением и разрешенным использованием образуемых земельных участков признаются целевое назначение и разрешенное использование земельных участков, из которых при разделе, объединении, перераспределении или выделе образуются земельные участки.

Образование земельных участков, указанных в Таблице №2, осуществить в соответствии с проектом межевания территории, утвержденным в соответствии со статьей 45 Градостроительного кодекса РФ.

### 3.2. Образование земельных участков

Образование земельных участков проектом межевания производится в 2 этапа.

#### 1 этап:

- образование земельных участков из земель, находящихся в муниципальной собственности;

Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в муниципальной собственности осуществляется в соответствии с пп. 1 п.1 ст.11.3 Земельного кодекса РФ.

#### 2 этап:

– перераспределение земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков с кадастровыми номерами 74:33:0216003:18, 74:33:0216003:21, находящихся в частной собственности.

Перераспределение земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности:

Перераспределение земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков с кадастровыми номерами 74:33:0216003:18 и 74:33:0216003:21, находящихся в частной собственности, в целях приведения границ земельных участков в соответствие с утвержденным проектом межевания территории согласно пп. 2 п. 1 ст., п.3 39.28 Земельного кодекса РФ для исключения чересполосицы. Площадь земельных участков, находящихся в частной собственности, увеличивается в результате этого перераспределения не более чем до установленных ПЗЗ предельных максимальных размеров земельных участков. Также перераспределение осуществляется для приведения площади земельных участков в соответствие действующим нормативам для обеспечения размещения необходимых элементов благоустройства (а именно, обеспечения объектов капитального строительства парковочными местами и размещения пожарных проездов к объектам капитального строительства).

Виды разрешенного использования земельных участков установлены в соответствии с ПЗЗ.

Границы образуемых проектом межевания территории земельных участков отображены на чертеже № АЧ-015-24-1.2.ПМТ-1 «Чертеж межевания территории». Перечень, сведения о площади, вид разрешенного использования, координаты поворотных точек уточняемых земельных участков приведены в Таблице №2 «Ведомость образуемых земельных участков».

### 3.3. Перечень, сведения о площади и вид разрешенного использования образуемых земельных участков

Таблица №2

#### Ведомость образуемых земельных участков

№№ участков	Категория земель	Территориальная зона	Код по классификации	Вид разрешенного использования земельных участков	Адрес (местоположение)	Площадь, м <sup>2</sup>	Способ образования земельных участков	Координаты поворотных точек образуемых земельных участков										
								X	Y									
<b>1 этап:</b>																		
<b>Образование земельных участков из земель, находящихся в муниципальной собственности</b>																		
ЗУ1	Земли населенных пунктов	Р-1	5.0	Отдых (рекреация) (основной вид разрешенного использования)	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Грязнова, 26	20631	Земельный участок образован из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности	№	X	Y								
								1	409712,06	1362461,65								
								2	409712,91	1362513,29								
								3	409719,11	1362519,84								
								4	409719,70	1362523,92								
								5	409837,33	1362522,69								
								6	409837,64	1362534,19								
								7	409853,94	1362533,92								
								8	409864,44	1362533,75								
								9	409920,53	1362532,83								
								10	409922,35	1362643,01								
								11	409922,62	1362667,06								
								12	409950,84	1362666,67								
								13	409947,94	1362457,76								
14	409712,06	1362461,65																
ЗУ2	Земли населенных пунктов	Ц-2	3.3	Бытовое обслуживание (основной вид разрешенного использования)	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Грязнова, 28/2	318	Земельный участок образован из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности	№	X	Y								
								1	409877,72	1362786,88								
								2	409877,83	1362799,84								
								3	409853,12	1362800,15								
								4	409853,03	1362787,34								
								1	409877,72	1362786,88								
								<b>2 этап:</b>										
								<b>Перераспределение земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности</b>										
								74:33:0216003:18:ЗУ3	Земли населенных пунктов	Ц-2	4.2	Объекты торговли (торговые центры, торговые-развлекательные центры (комплексы)) (основной вид разрешенного использования)	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Грязнова, 26	8056	Земельный участок образован путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 74:33:0216003:18 и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности	№	X	Y
																1	409911,08	1362703,27
																2	409911,59	1362786,32
																3	409877,72	1362786,88
																4	409853,03	1362787,34
																5	409822,38	1362787,79
6	409822,24	1362779,66																
7	409818,62	1362761,84																
8	409801,14	1362720,37																
9	409796,64	1362709,43																
10	409823,38	1362709,12																
11	409829,98	1362708,57																
12	409830,71	1362706,82																
13	409871,35	1362706,43																
14	409873,68	1362704,82																
15	409887,92	1362704,21																
16	409901,08	1362703,27																
1	409911,08	1362703,27																

74:33:0216003:21: ЗУ4	Земли населенных пунктов	Ц-2	4.4	Магазины (основной вид разрешенного использования)	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Грязнова	2426	Земельный участок	№	X	Y
							образован	1	409814,04	1362661,36
							путем	2	409817,82	1362661,17
							перераспределе	3	409822,28	1362661,09
							ния земельного	4	409822,26	1362697,06
							участка с	5	409822,11	1362702,32
							кадастровым	6	409819,40	1362702,37
							номером	7	409819,47	1362706,67
							74:33:0216003:	8	409823,34	1362706,60
							21 и земель,	9	409823,38	1362709,12
							находящихся в	10	409796,64	1362709,43
							государственно	11	409770,18	1362645,18
							й или	12	409799,04	1362641,87
							муниципально	13	409813,76	1362644,60
й	1	409814,04	1362661,36							
собственности										

#### 4. Установление сервитутов

Сервитут устанавливается в соответствии с гражданским законодательством, а в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, с учетом особенностей, предусмотренных главой V.3 Земельного кодекса РФ.

Соглашение об установлении сервитута в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается в случаях, установленных гражданским законодательством, Земельным кодексом РФ, другими федеральными законами, и, в частности, в следующих случаях:

- 1) размещение линейных объектов, сооружений связи, специальных информационных знаков и защитных сооружений, не препятствующих разрешенному использованию земельного участка;
- 2) проведение изыскательских работ;
- 3) ведение работ, связанных с пользованием недрами.

Сервитут может быть установлен решением исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления в целях обеспечения государственных или муниципальных нужд, а также нужд местного населения без изъятия земельных участков (публичный сервитут).

Публичный сервитут устанавливается в соответствии с Земельным кодексом РФ. К правоотношениям, возникающим в связи с установлением, осуществлением и прекращением действия публичного сервитута, положения Гражданского кодекса Российской Федерации о сервитуте и положения главы V.3 Земельного Кодекса РФ не применяются.

Публичные сервитуты устанавливаются, в том числе, с целью:

- 1) прохода или проезда через земельный участок, в том числе в целях обеспечения свободного доступа граждан к водному объекту общего пользования и его береговой полосе;
- 2) использования земельного участка в целях, предусмотренных статьей 39.37 Земельного Кодекса РФ, а именно, с целью размещения объектов электросетевого хозяйства, тепловых сетей, водопроводных сетей, сетей водоотведения, линий и сооружений связи, линейных объектов системы газоснабжения, нефтепроводов и нефтепродуктопроводов, их неотъемлемых технологических частей, если указанные объекты являются объектами федерального, регионального или местного значения, либо необходимы для организации электро-, газо-, тепло-, водоснабжения населения и водоотведения, подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения, либо переносятся в связи с изъятием земельных участков, на которых они ранее располагались, для государственных или муниципальных нужд.

Публичный сервитут может быть установлен в отношении одного или нескольких земельных участков и (или) земель.

Срок публичного сервитута определяется решением о его установлении.

Данным проектом межевания территории, установление публичных сервитутов не предусмотрено.

Данным проектом межевания территории установление сервитутов не предусмотрено.

**5. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных и муниципальных нужд**

Данным проектом межевания предусмотрено образование земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных и муниципальных нужд.

№№ участков	Категория земель	Территориальная зона	Код по классификатору	Вид разрешенного использования земельных участков	Адрес (местоположение)	Площадь, м <sup>2</sup>	Способ образования земельных участков
ЗУ1	Земли населенных пунктов	Р-1	5.0	Отдых (рекреация) (основной вид разрешенного использования)	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Грязнова, 26	20631	Земельный участок образован из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности

**б. Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории, содержащие перечень координат характерных точек этих границ**

*Таблица координат границ территории, в отношении которой утвержден проект межевания, содержащие перечень координат характерных точек этих границ*

Площадь – 9,117 га		
№	X	Y
1	409702,40	1362440,55
2	409701,97	1362528,80
3	409706,42	1362528,94
4	409804,51	1362773,79
5	409806,96	1362914,22
6	409957,44	1362911,68
7	409949,88	1362437,22
1	409702,40	1362440,55

## 7. Основные технико-экономические показатели проекта межевания территории

Таблица №3

№ п.п.	Наименование показателей	Единица измерения	Современное состояние на 2025 год	Расчетный срок
1	Площадь проектируемой территории - всего	га	<b>9,117</b>	<b>9,117</b>
2	Территории, подлежащие межеванию	-"	-	<b>3,1431</b>
	В том числе:			
	территории жилой застройки	-"	-	-
	из них:			
	территории многоэтажной застройки	-"	-	-
	территории 4 - 5 этажной застройки	-"	-	-
	территории малоэтажной застройки	-"	-	-
	в том числе:			
	малоэтажные жилые дома с приквартирными земельными участками	-"	-	-
	индивидуальные жилые дома с приусадебными земельными участками	-"	-	-
	территории объектов социального и культурно-бытового обслуживания микрорайонного значения	-"	-	-
	территории объектов социального и культурно-бытового обслуживания внемикрорайонного значения и объектов транспортной инфраструктуры	-"	-	1,08
	территории промышленной и коммунально-складской застройки	-"	-	-
	территории общего пользования	-"	-	2,0631
3	Территории, не подлежащие межеванию	-"	-	<b>5,9739</b>
	В том числе:			
	зеленые насаждения общего пользования	-"	-	-
	улицы, дороги, проезды, площади	-"	-	-
	прочие территории общего пользования	-"	-	-

## ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение № 1 (на 3-х листах)	Постановление администрации города Магнитогорска от 21.06.2024 №6194-П «О подготовке Документация о внесении изменений в проект межевания территории города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 26.01.2016 №595-П, в границах улиц Суворова, Грязнова, просп. Карла Маркса»
Приложение № 2 (на 2-х листах)	Задание на разработку градостроительной документации «Документация о внесении изменений в проект межевания территории города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 26.01.2016 №595-П, в границах улиц Суворова, Грязнова, просп. Карла Маркса»
Приложение №3 (на 1-м листе)	Выкопировка из кадастрового плана территории от 20.11.2025 г. № КУВИ-001/2025-212035202
Приложение №4 (на 2-х листах)	Письмо Государственного комитета охраны объектов культурного наследия Челябинской области от 17.02.2025 №03-16/28
Приложение №5 (на 1-м листе)	Письмо Государственного комитета охраны объектов культурного наследия Челябинской области от 17.03.2025 №03-16/54



## АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА МАГНИТОГОРСКА ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ

### ПОСТАНОВЛЕНИЕ

21.06.2024

№ 6194 - П

О подготовке документации о внесении изменений в проект межевания территории города Магнитогорска, утвержденный постановления администрации города от 26.01.2016 №595-П, в границах улиц Суворова, Грязнова, просп. Карла Маркса

В целях обеспечения устойчивого развития территории города Магнитогорска, выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов, определения зон первоочередного инвестиционного развития, в соответствии со статьями 45, 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», руководствуясь Правилами землепользования и застройки города Магнитогорска, утвержденными Решением Магнитогорского городского Собрания депутатов от 17 сентября 2008 года № 125, Уставом города Магнитогорска, с учетом обращения ООО «ИнвестАктив» от 06.06.2024 №ГМУ-УАиГ-03/28 (ЕПГУ №4226230730),

#### ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Рекомендовать ООО «ИнвестАктив» в течение трех лет подготовить документацию о внесении изменений в проект межевания территории города Магнитогорска, утвержденный постановления администрации города от 26.01.2016 №595-П, в границах улиц Суворова, Грязнова, просп. Карла Маркса. Границы проектирования принять согласно приложению к настоящему постановлению.
2. Рекомендовать ООО «ИнвестАктив» совместно с проектировщиком выполнить задание на разработку документации по планировке территории и согласовать с управлением архитектуры и градостроительства администрации города Магнитогорска.
3. Принять предложение ООО «ИнвестАктив» о финансировании указанного проекта.
4. Управлению архитектуры и градостроительства администрации города Магнитогорска (Хуртин К.С.) осуществить проверку

Вр-1856215

2

градостроительной документации на соответствие требованиям, указанным в части 10 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

5. Службе внешних связей и молодежной политики администрации города Магнитогорска (Болкун Н.И.) в течение трех дней со дня принятия постановления:

1) опубликовать настоящее постановление и приложение в средствах массовой информации;

2) разместить настоящее постановление и приложение на официальном сайте администрации города Магнитогорска в сети Интернет.

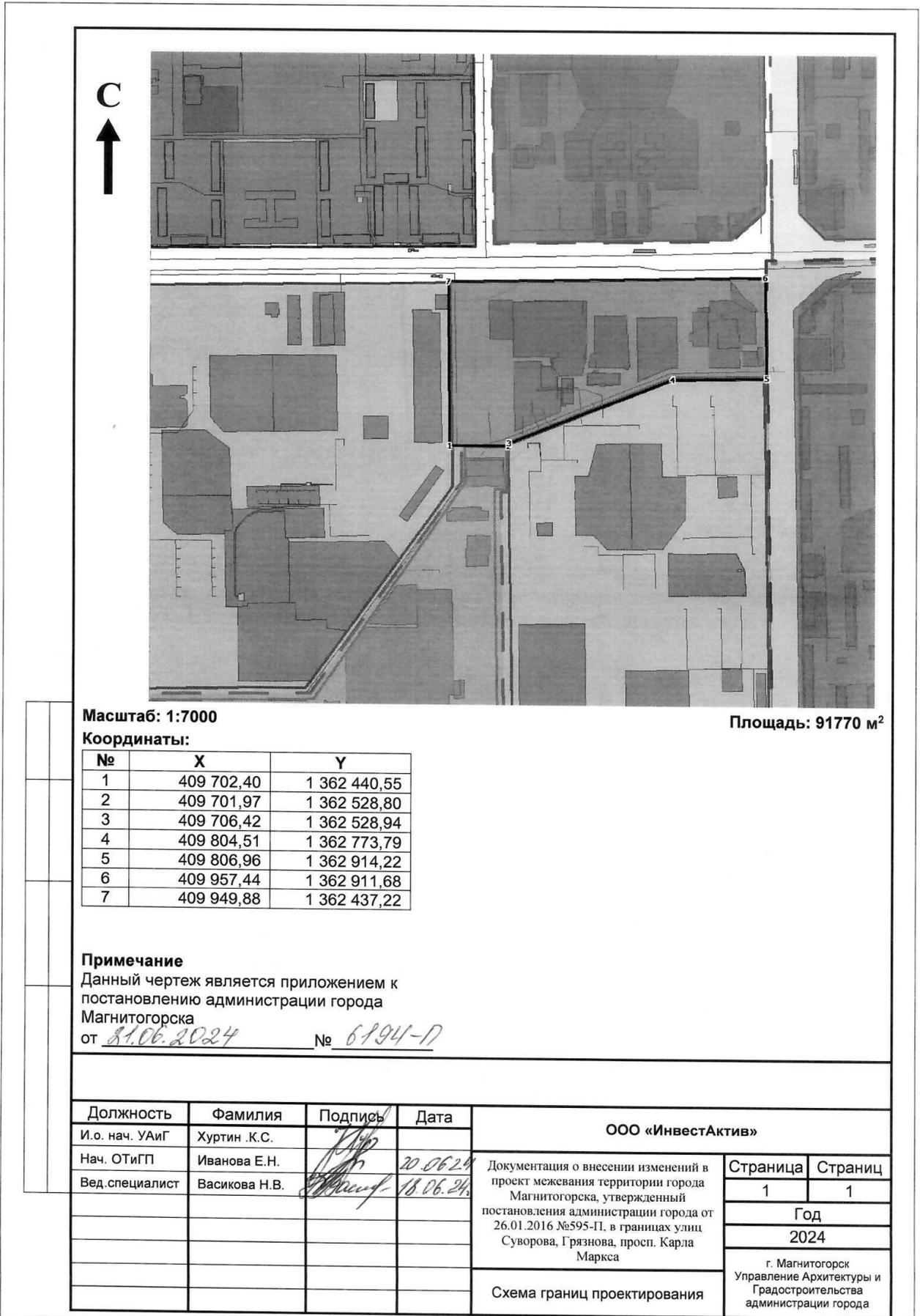
6. Контроль исполнения настоящего постановления возложить на заместителя главы города Магнитогорска Хабибуллину Д.Х.

Глава города Магнитогорска



С.Н. Бердников

Разослано: Хабибуллиной Д.Х., УАиГ-2, СВСиМП, ООО «ИнвестАктив»  
сф



**ЗАДАНИЕ**

на разработку документации по планировке территории

**«Документация о внесении изменений в проект межевания территории города**

**Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 26.01.2016 №595-**

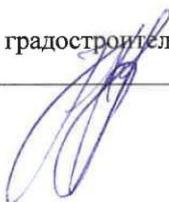
**П, в границах улиц Суворова, Грязнова, просп. Карла Маркса»**

№ п/п	Наименование позиции	Содержание
1	Вид разрабатываемой документации по планировке территории	Проект межевания территории
2	Инициатор подготовки документации по планировке территории	Общество с ограниченной ответственностью «ИНВЕСТАКТИВ» (ООО «ИНВЕСТАКТИВ»)
3	Источник финансирования работ по подготовке документации по планировке территории	За счет собственных средств ООО «ИНВЕСТАКТИВ»
4	Вид и наименование планируемого к размещению объекта капитального строительства, его основные характеристики (назначение, местоположение, площадь объекта капитального строительства и др.)	Проектом межевания территории не предусмотрено размещение объектов капитального строительства
5	Городской округ, в отношении территории которого осуществляется подготовка документации по планировке территории	Магнитогорский городской округ
6	Состав документации по планировке территории	1. В соответствии со ст. 43 Градостроительного кодекса РФ. 2. Документ, содержащий сведения, подлежащие внесению изменений в Единый государственный реестр недвижимости, в том числе описание местоположения границ земельных участков, подлежащих образованию, устанавливаемые красные линии в соответствии с проектом межевания территории, согласно постановления Правительства РФ от 02.02.2024 №112.
7	Информация о земельных участках (при наличии), включенных в границы территории, в отношении которой планируется подготовка документации по планировке территории, а также об ориентировочной площади такой территории	Земельные участки с кадастровыми номерами 74:33:0216003:18, 74:33:0216003:21. Территория г. Магнитогорска, 124-126 мкр., в границах улиц Грязнова, Суворова, просп. Карла Маркса. Площадь территории в границах проектирования – 91770 м <sup>2</sup> , в соответствии с постановлением администрации города Магнитогорска от 21.06.2024 №6194-П.
8	Цель подготовки документации по планировке территории	Подготовка проекта межевания территории осуществляется для: 1. Установления красных линий. 2. Определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков. Образование земельных участков проектом межевания производится в 2 этапа.

		<p><u>1 этап:</u> - образование земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности. <i>Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности осуществляется в соответствии со статьей 11.3 Земельного кодекса РФ.</i></p> <p><u>2 этап:</u> – перераспределение земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков с кадастровыми номерами 74:33:0216003:18, 74:33:0216003:21, находящихся в частной собственности. <i>Перераспределение земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков с кадастровыми номерами 74:33:0216002:18, 74:33:0216003:21, находящихся в частной собственности, в соответствии с п. 2 п. 1 ст. 39.28 Земельного кодекса РФ для исключения чересполосицы и изломанности границ. Площадь земельных участков, находящихся в частной собственности, увеличивается в результате этого перераспределения не более чем до установленных предельных максимальных размеров земельных участков.</i></p>
--	--	--

Согласовано:

Начальник управления архитектуры и градостроительства администрации г. Магнитогорска \_\_\_\_\_



/К.С. Хуртин /

21.11.2025, 11:18

Кадастровый план

**Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Челябинской области**  
(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

**КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ТЕРРИТОРИИ**

На основании запроса от 20.11.2025, поступившего на рассмотрение 21.11.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Лист № 1	раздела 1	Всего листов раздела 1: 30	Всего разделов: 12	Всего листов: 673
« 20 » ноября 2025 г. № КУВИ-001/2025-212035202				
Номер кадастрового квартала: 74:33:0216003			Площадь кадастрового квартала: 36.73 Га	

**Общие сведения об объектах недвижимости в кадастровом квартале**

Номер п/п	Кадастровый номер объекта недвижимости	Вид объекта недвижимости	Адрес	Площадь или основная характеристика	Категория земель	Виды разрешенного использования	Назначение (проектируемое назначение)	Кадастровая стоимость (руб)
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	74:33:0216003:5	Земельный участок	Челябинская область, г Магнитогорск, ул Грязнова	10525	Земли населенных пунктов	Комплекс консерватории	—	13012002.35
2	74:33:0216003:8	Земельный участок	Челябинская область, г Магнитогорск, Правобережный, ул Советской Армии, д 17а	300	Земли населенных пунктов	занимаемый нежилым зданием - магазин канцтоваров	—	725868
3	74:33:0216003:11	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Челябинская область, г Магнитогорск, ул Грязнова	5946	Земли населенных пунктов	территория кинотеатра "Современник"	—	13575473.39
4	74:33:0216003:12	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Челябинская область, г Магнитогорск, пр-кт Карла Маркса, д 152	1698	Земли населенных пунктов	Под жилую застройку	—	7233314.48
5	74:33:0216003:16	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Челябинская область, г Магнитогорск, ул Советской Армии	1300	Земли населенных пунктов	Под библиотеку	—	1851813.04

\_\_\_\_\_ м.п. \_\_\_\_\_ подпись \_\_\_\_\_ инициалы, фамилия



**ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КОМИТЕТ  
ОХРАНЫ ОБЪЕКТОВ  
КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ  
ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ**

Российская Федерация, ул. Воровского, 30,  
г. Челябинск, 454048,  
тел. (8-351) 232-40-05,  
E-mail: [okn@okn.eps74.ru](mailto:okn@okn.eps74.ru)  
ОГРН 1167456104826,  
ИНН/КПП 7453298236/745301001

Директору  
ООО «ИнвестАктив»

А.Н. Шишкину

[kosykh\\_ea@magnitostroy.com](mailto:kosykh_ea@magnitostroy.com)

от 17.02.2025 № 03-16/28

Уважаемый Андрей Николаевич!

Государственный комитет охраны объектов культурного наследия Челябинской области (далее – Государственный комитет) на Ваш запрос от 10.02.2025 г. № 07-243-109-25 по вопросу согласования проекта межевания территории в границах улиц Суворова, Грязнова, проспекта Карла Маркса в городе Магнитогорске (далее – ДПТ), сообщает следующее.

На стр. 13 в текстовые материалы (пояснительная записка) в раздел «Санитарно-защитные зоны» после второго абзаца необходимо включить следующую информацию:

«Объект культурного наследия регионального значения «Памятник сталевару А.Н. Грязнову» (памятник истории) включен в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации на основании решения Исполнительного комитета Челябинского областного Совета народных депутатов от 16.09.1985 г. № 396. Границы территории объекта утверждены на основании приказа Государственного комитета от 18.11.2019 г. № 655. Зоны охраны не утверждены. В случае если зоны охраны не утверждены, действует защитная зона.

В соответствии со ст. 34.1 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – Закон № 73-ФЗ) защитными зонами объектов культурного наследия являются территории, которые прилегают к включенным в реестр памятникам и ансамблям (за исключением указанных в п. 2 настоящей статьи объектов культурного наследия) и в границах которых в целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия и композиционно-видовых связей (панорам) запрещаются строительство объектов капитального строительства и их реконструкция, связанная с изменением их параметров

Окончание приложения №4

(высоты, количества этажей, площади), за исключением строительства и реконструкции линейных объектов.

Границы защитной зоны объекта культурного наследия устанавливаются для памятника, расположенного в границах населенного пункта, на расстоянии 100 метров от внешних границ территории памятника.

Защитные зоны не устанавливаются для объектов археологического наследия, некрополей, захоронений, расположенных в границах некрополей, произведений монументального искусства, а также памятников и ансамблей, расположенных в границах достопримечательного места, в которых соответствующим органом охраны объектов культурного наследия установлены предусмотренные ст. 56.4 Закона № 73-ФЗ требования и ограничения.

Также согласно п. 1 ст. 5.1 Закона № 73-ФЗ в границах территории объекта культурного наследия запрещаются строительство объектов капитального строительства и увеличение объемно-пространственных характеристик существующих на территории памятника или ансамбля объектов капитального строительства; проведение земляных, строительных, мелиоративных и иных работ, за исключением работ по сохранению объекта культурного наследия или его отдельных элементов, сохранению историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия. На территории памятника разрешается ведение хозяйственной деятельности, не противоречащей требованиям обеспечения сохранности объекта культурного наследия и позволяющей обеспечить функционирование объекта культурного наследия в современных условиях.

В соответствии с п. 3 ст. 36 Закона № 73-ФЗ строительные и иные работы на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия, проводятся при наличии в проектной документации разделов об обеспечении сохранности указанного объекта культурного наследия или проекта обеспечения сохранности указанного объекта культурного наследия, включающих оценку воздействия проводимых работ на указанный объект культурного наследия, согласованных с областным органом охраны объектов культурного наследия.»

Учитывая изложенное, в целях дальнейшей разработки проекта межевания территории необходимо включить вышеуказанную информацию в текстовые материалы ДПТ.

Председатель  
Государственного комитета



А.В. Федичкин

Елена Сергеевна Андреева  
(351) 214 77 04



**ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КОМИТЕТ  
ОХРАНЫ ОБЪЕКТОВ  
КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ  
ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ**

Российская Федерация, ул. Воровского, 30,  
г. Челябинск, 454048,  
тел. (8-351) 232-40-05,  
E-mail: [okn@okn.eps74.ru](mailto:okn@okn.eps74.ru)  
ОГРН 1167456104826,  
ИНН/КПП 7453298236/745301001

от 17.03.2025 № 03-16/54

Директору  
ООО «ИнвестАктив»

А.Н. Шишкину

[kosykh\\_ea@magnitostroy.com](mailto:kosykh_ea@magnitostroy.com)

Уважаемый Андрей Николаевич!

Государственный комитет охраны объектов культурного наследия Челябинской области на Ваш запрос от 25.02.2025 г. № 07-388-109-25 по вопросу согласования проекта межевания территории в границах улиц Суворова, Грязнова, проспекта Карла Маркса в городе Магнитогорске (далее – ДПТ), сообщает, что ранее указанные замечания устранены, согласно представленным материалам ДПТ на проектируемой территории отражена актуальная информация об объекте культурного наследия, его границе территории и действующей защитной зоне, противоречий требованиям законодательства в сфере сохранения объектов культурного наследия не выявлено.

Председатель  
Государственного комитета



А.В. Федичкин

Елена Сергеевна Андреева  
(351) 214 77 04